

BEBAUUNGSPLAN "SÜD" - GEMARKUNG DOSSENHEIM

BEGRÜNDUNG

Der räumliche Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans endet an der westlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 3723/1. Dieses Grundstück soll nun am Nordrand einer Wohnbebauung zugeführt werden. Auf dem übrigen Teil des Grundstücks wird eine private Grünfläche ausgewiesen und der gewachsene Baumbestand gesichert. Außerdem soll in Vollzug der Planung die Erschließungssituation der bebauten Grundstücke Flst.Nr. 3752/1, 3751/2 und 3739, die den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt, nachhaltig verbessert werden. Über den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hinaus sind Maßnahmen zur besseren Erschließung dieser Grundstücke bereits durch private Vereinbarungen sichergestellt (Flächenabtretungen von Flst.Nr. 3723).

Das Grundstück Flst.Nr. 3723/1 ist an 3 Seiten von Bebauung umschlossen. Die planerische Einbindung stellt eine sinnvolle Arrondierung des Bebauungsplans dar. Eine weitere Ausdehnung der Planung nach Osten - etwa zur Gewinnung weiteren Baulandes - erweist sich in Anbetracht der topographischen Verhältnisse als nicht sinnvoll.

Durch den Ausschluß der Ein- und Ausfahrt von der Straße "Im Fuchsloch" am Baugrundstück soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch Bepflanzung innerhalb der Verkehrsfläche die durch die topographischen Verhältnisse entstehende hohe Giebelwand auf der neu zu überbauenden Grundstücksfläche teilweise zu kaschieren.

Die im Westen und Süden angrenzende Verkehrsfläche soll durch Flächenabgaben aus dem Grundstück auf eine für Gemeindestraßen übliche Breite ausgedehnt werden.

Auf die Gliederung der Verkehrsflächen wurde verzichtet. Ein zusätzliches Angebot für den Fahrverkehr soll nur im notwendigen Umfang geschaffen werden. Dabei muß auf die Lage des Kinder-spielplatzes westlich der Straße "Im Fuchsloch" Rücksicht genommen werden. Ein Durchgangsverkehr ist in diesem Bereich nicht beabsichtigt.

Die ausreichende Erschließung der Baufläche ist durch vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen sowie vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

Das Kleinklima wird durch die ausgewiesene Bebauung und die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen nicht nachteilig beeinflusst. Das Baugrundstück befindet sich in einer Senke. Die Bebauung wird die natürlichen topographischen Gegebenheiten nicht nachteilig verändern.

Die gesamte neuüberplante Fläche beträgt 2.900 qm.
Der Flächenanteil des künftigen Baugrundstücks beträgt ca. 1.300 qm.
Die abzugebenden Straßenflächen betragen zusammen ca. 325 qm.

Von einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung wird abgesehen (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Wohnbau-Erleichterungsgesetz). Außerdem sind die Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbarbereiche unwesentlich.

Dossenheim, 11. Februar 1992


Peter Denger
Bürgermeister



✓